

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„PRZY METRZE”**

**STATUT**

**WARSZAWA 2015 r.**

<b>I. POSTANOWIENIA OGÓLNE .....</b>	<b>3</b>
<b>II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓLDZIELNI .....</b>	<b>4</b>
<b>III. CZŁONKOWIE - ICH PRAWA I OBOWIĄZKI .....</b>	<b>5</b>
1. CZŁONKOSTWO – ZASADY OGÓLNE .....	5
2. REJESTR I DEKLARACJE CZŁONKOWSKIE .....	6
3. WPISOWE I UDZIAŁY .....	8
4. PRAWA CZŁONKA .....	8
5. OBOWIĄZKI CZŁONKA .....	9
6. ZASADY UDOSTĘPNIANIA DOKUMENTÓW .....	10
<b>IV. PRZEPISY OGÓLNE DOTYCZĄCE LOKALI .....</b>	<b>11</b>
1. OPŁATY ZWIĄZANE Z LOKALEM .....	11
2. OBOWIĄZEK UDOSTĘPNIENIA I SPOSÓB KORZYSTANIA Z LOKALU .....	13
<b>V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI .....</b>	<b>14</b>
1. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU .....	14
2. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU .....	16
3. SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO .....	18
4. NAJEM I DZIERŻAWA .....	21
<b>VI. USTANIE CZŁONKOSTWA I ROZLICZENIA .....</b>	<b>23</b>
1. USTANIE CZŁONKOSTWA .....	23
2. ROZLICZENIA UDZIAŁÓW.....	25
3. ROZLICZENIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU .....	26
<b>VII. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE .....</b>	<b>27</b>
<b>VIII. ORGANY SPÓLDZIELNI .....</b>	<b>29</b>
1. POSTANOWIENIA OGÓLNE .....	29
2. WALNE ZGROMADZENIE .....	29
3. RADA NADZORCZA .....	36
4. ZARZĄD .....	40
5. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU .....	43
<b>IX. PRZETARGI .....</b>	<b>43</b>
<b>X. GOSPODARKA SPÓLDZIELNI .....</b>	<b>45</b>
<b>XI. RADA DOMU .....</b>	<b>47</b>

## I POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze”.

### § 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest m.st. Warszawa.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych przepisów, oraz zarejestrowanego statutu.

### § 3.

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. Członek Spółdzielni uczestniczy w pokrywaniu jej strat do wysokości zadeklarowanych udziałów.
3. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.
4. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

### § 4.

Ilekoć w niniejszym statucie jest mowa o:

1. **Spółdzielnia** - oznacza to Spółdzielnię Mieszkaniową "Przy Metrze" z siedzibą w Warszawie;
2. **prawie spółdzielczym** - oznacza to ustawę Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r.;
3. **ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych** - oznacza to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
4. **ustawie o własności lokali** - oznacza to ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
5. **ustawie o ochronie praw lokatorów** - oznacza to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
6. **ustawie o gospodarce nieruchomościami** - oznacza to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
7. **statucie** - oznacza to niniejszy statut Spółdzielni;
8. **lokalu** - oznacza to samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w ustawie o własności lokali, przy czym lokalem mieszkalnym jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;
9. **lokalu zamiennym** - oznacza to lokal zamienny w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów;

10. **pomieszczeniu przynależnym** - oznacza to pomieszczenie, które stanowi część składową lokalu, nawet jeśli nie przylega bezpośrednio do lokalu lub jest położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka;
11. **domu jednorodzinny** - oznacza to dom mieszkalny, jak również samodzielną część domu bliźniaczego lub szeregowego, przeznaczoną przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, przy czym do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowienia statutu dotyczące lokali;
12. **miejsca postojowego** - oznacza to wydzieloną powierzchnię lokalu garażowego przeznaczoną do postoju pojazdów mechanicznych;
13. **członku** - oznacza to osobę fizyczną lub prawną przyjętą w poczet członków Spółdzielni;
14. **wartości rynkowej lokalu** - oznacza to wartość rynkową lokalu w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
15. **osobie bliskiej** - oznacza to zstępного, wstępного, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu;
16. **właścicieli lokalu** - oznacza to osobę fizyczną lub prawną, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu;
17. **nieruchomości wspólnej** - oznacza to grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali;
18. **minimalnym wynagrodzeniu za pracę** - oznacza to wynagrodzenie, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę;
19. **przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu** - oznacza to przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej za ubiegły rok kalendarzowy, ustalane na podstawie ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

## II CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

### § 5.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom: lokali, domów jednorodzinnych, miejsc postojowych, a także zapewnienie bezpiecznych warunków ich eksploatacji i utrzymania.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie obowiązujących przepisów mienie jej członków.
3. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną, kulturalną i oświatową (PKD 93.29.Z, 90.04.Z, 85.59.B), z zastrzeżeniem § 15 ust. 1 statutu. Cele i sposoby prowadzenia tej działalności określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą służącą bezpośrednio realizacji celu, określonego w ust. 1, w zakresie następujących rodzajów działalności (PKD):

- 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (68.10.Z);
  - 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (68.20.Z);
  - 3) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (68.32.Z);
  - 4) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (81.10.Z)  
- przy czym dochody uzyskiwane z tej działalności, Spółdzielnia przeznacza na cele statutowe Spółdzielni, zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.
5. Spółdzielnia może współdziałać, na podstawie umów, z organizacjami spółdzielczymi oraz organizacjami społecznymi i gospodarczymi, w szczególności może tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne.

### **III CZŁONKOWIE – ICH PRAWA I OBOWIĄZKI**

#### ***1 Członkostwo - zasady ogólne***

#### **§ 6.**

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne, choćby nie miały zdolności do czynności prawnych lub miały ograniczoną zdolność do czynności prawnych oraz osoby prawne, przy czym osobom prawnym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia co najmniej jeden z poniższych warunków:
  - 1) małżonek, któremu przysługuje prawo do lokalu w Spółdzielni, jest członkiem Spółdzielni;
  - 2) przypało jej - po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa - spółdzielcze prawo do lokalu;
  - 3) przypało jej - wskutek śmierci małżonka - spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługujące uprzednio obojgu małżonkom;
  - 4) jest osobą bliską byłego członka, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub niedokonania czynności określonych w ustawie i statucie;
  - 5) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub miejsca postojowego, albo prawo odrębnej własności lokalu, ekspektatywę takiego prawa lub prawa ułamkowego udziału we współwłasności garażu, ekspektatywę takiego prawa, w szczególności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub - w przypadku prawa odrębnej własności lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu - w drodze przetargu organizowanego przez Spółdzielnię;
  - 6) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków na podstawie właściwych przepisów w oparciu o inne, niż określone powyżej stany faktyczne.
3. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub miejsca postojowego, albo prawo odrębnej własności lokalu, ekspektatywę takiego prawa lub prawa ułamkowego udziału we współwłasności garażu, ekspektatywę takiego prawa, w szczególności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub - w przypadku prawa odrębnej własności lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu - w drodze przetargu organizowanego przez Spółdzielnię;
  - 2) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków na podstawie właściwych przepisów w oparciu o inne, niż określone powyżej stany faktyczne.
4. Spółdzielnia może odmówić przyjęcia danej osoby w poczet członków, jeśli w stosunku do lokalu lub miejsca postojowego, do którego tej osobie przysługuje tytuł prawny, istnieją nieuregulowane opłaty, o których mowa w § 13 ust. 1-3 statutu, lub w stosunku do tej osoby zachodzą podstawy do jej wykluczenia albo wykreślenia ze Spółdzielni.
  5. W poczet członków może być przyjęta ponownie osoba wykluczona lub wykreślona ze Spółdzielni, która usunęła przyczynę wykluczenia lub wykreślenia, o ile prawo do lokalu nie wygasło. Osoba ta obowiązana jest do wpłaty wpisowego i udziału w wysokości obowiązującej w dacie ponownego przyjęcia w poczet członków, na zasadach określonych w statucie.
  6. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu, ekspektatywa takiego prawa lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do wystąpienia do sądu wyboru w tym zakresie dokonuje Spółdzielnia.

## **2 Rejestr i deklaracje członkowskie**

### **§ 7.**

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, zawierającej:
  - 1) w przypadku osoby fizycznej: imię i nazwisko, PESEL, miejsce zamieszkania i adres do doręczeń, a w przypadku osoby prawnej: nazwę, siedzibę oraz adres, formę organizacyjno-prawną i numery ewidencyjne KRS, NIP, REGON;
  - 2) ilość i wysokość zadeklarowanych udziałów;
  - 3) dane dotyczące wkładów;
  - 4) wskazanie podstawy prawnej uzasadniającej ubieganie się o przyjęcie w poczet członków;
  - 5) podpis osoby składającej deklarację.
2. Do deklaracji członkowskiej należy dołączyć:
  - 1) w przypadku osoby niemającej zdolności do czynności prawnych lub mającej ograniczoną zdolność do czynności prawnych - dokument potwierdzający umocowanie osoby do działania w imieniu reprezentowanego;
  - 2) w przypadku osoby prawnej - odpis z właściwego rejestru potwierdzający umocowanie do działania w imieniu reprezentowanego.

3. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
4. O przyjęciu w poczet członków decyduje Zarząd w formie uchwały w terminie dwóch tygodni od dnia złożenia wypełnionej zgodnie z ust. 1 deklaracji członkowskiej wraz z kompletem wymaganych dokumentów, o których mowa w ust. 2. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni - potwierdzone jest na deklaracji członkowskiej podpisami dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem numeru i daty uchwały o przyjęciu.
5. O uchwale o przyjęciu lub odmowie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, zawiadamia się zainteresowanego na piśmie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia, przy czym zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania zgodnie z postanowieniami § 53 statutu.
6. Spółdzielnia prowadzi, z zachowaniem ciągłej numeracji, rejestr członków Spółdzielni, zawierający informacje podane w deklaracji członkowskiej (za wyjątkiem numeru PESEL) oraz poniżej wymienione:
  - 1) datę wniesienia oraz wysokość wniesionych udziałów;
  - 2) datę przyjęcia w poczet członków;
  - 3) datę i przyczynę ustania członkostwa, w przypadku wypowiedzenia - również datę złożenia przez członka oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia;
  - 4) informację na temat prawa jakie przysługuje członkowi do lokalu;
  - 5) dotyczące zmian danych zawartych w rejestrze;
  - 6) aktualną na dany dzień informację o zaległościach z tytułu opłat związanych z członkostwem i opłat związanych z lokalem w Spółdzielni oraz naliczonych ustawowych odsetkach;
  - 7) aktualną na dany dzień informację o innych obciążeniach związanych z zajmowanym lokalem należnych Spółdzielni;
  - 8) datę urodzenia członka.
7. Członek, jego małżonek, wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków. Wgląd do rejestru uzależniony jest od uprzedniego okazania dokumentu tożsamości w przypadku członka Spółdzielni, zaś w odniesieniu do osób trzecich od uprzedniego wykazania, że są małżonkiem członka Spółdzielni (przedstawienie aktualnego odpisu aktu stanu cywilnego) lub wierzycielem członka albo Spółdzielni (przedstawienie odpowiednich dokumentów).
8. Członek będący osobą fizyczną obowiązany jest niezwłocznie, pisemnie, zawiadomić Spółdzielnię o zmianie adresu do doręczeń. Korespondencja zwrócona z powodu niezgłoszenia przez członka takiej zmiany ma moc prawną doręczenia.
9. W przypadku osoby prawnej korespondencja kierowana będzie zawsze na adres osoby prawnej aktualnie ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym. Korespondencja zwrócona z takiego adresu ma moc prawną doręczenia.

### **3 Wpisowe i udziały**

#### **§ 8.**

1. Członek Spółdzielni - osoba fizyczna - jest obowiązany wnieść wpisowe w wysokości 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz co najmniej jeden udział w wysokości 500 zł.
2. Członek Spółdzielni - osoba prawna - obowiązany jest wnieść wpisowe w wysokości 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz co najmniej 25 udziałów po 500 zł.
3. Wysokość minimalnego wynagrodzenia za pracę, stanowiącego podstawę do określenia wysokości wpisowego, ustala się na dzień przyjęcia w poczet członków Spółdzielni.
4. Małżonek członka, któremu przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie wnosi udziałów, o których mowa w ust. 1, natomiast obowiązany jest wnieść wpisowe.
5. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w terminie miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni, pod rygorem utraty członkostwa.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi, natomiast zwrot udziału następuje na zasadach określonych w § 48 i 49 statutu.
7. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w niniejszym paragrafie, Spółdzielnia nalicza odsetki za opóźnienie w ustawowej wysokości.

### **4 Prawa członka**

#### **§ 9.**

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. W zakresie ustalonym przepisami prawa i postanowieniami statutu członkowi przysługuje:
  - 1) prawo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu oraz zabierania głosu odnośnie każdego punktu porządku obrad na zasadach określonych w regulaminie Walnego Zgromadzenia;
  - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni;
  - 3) prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia, zamieszczania oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz zgłaszania projektów uchwał i poprawek do projektów uchwał na Walne Zgromadzenie, a także uzyskania informacji o czasie i miejscu obrad Walnego Zgromadzenia;
  - 4) prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta przy udziale w Walnym Zgromadzeniu; osoby, z których pomocy korzysta członek, mają prawo do zabierania głosu na zasadach określonych w regulaminie Walnego Zgromadzenia;
  - 5) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich sprzeczności z przepisami prawa lub postanowieniami statutu bądź dobrymi



- obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie członka;
- 6) prawo do korzystania ze świadczeń Spółdzielni w zakresie prowadzonej przez nią działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej, na zasadach określonych w statucie i uchwalonych na jego podstawie regulaminach;
  - 7) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni, żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwienia;
  - 8) prawo do przeglądania w Spółdzielni własnych akt członkowskich i rejestru członków;
  - 9) prawo do otrzymania informacji dotyczącej wysokości wynagrodzenia uzyskiwanego od Spółdzielni przez członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej;
  - 10) prawo do uzyskania zaświadczenia o przysługującym członkowi prawie do lokalu lub miejsca postojowego;
  - 11) prawo odwoływania się od uchwał organów Spółdzielni w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym na zasadach określonych w statucie;
  - 12) prawo do brania udziału w posiedzeniach Rady Nadzorczej, na zasadach określonych - w regulaminie Rady Nadzorczej;
  - 13) prawo zaznajamiania się lub otrzymywania dokumentów, o których mowa w § 11 ust. 1 statutu na zasadach określonych w powołanym paragrafie;
  - 14) prawo do uzyskania kalkulacji opłat za lokal.

## **5 Obowiązki członka**

### **§ 10.**

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:
  - 1) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały;
  - 2) wnieść wkład budowlany związany z posiadaniem prawem do lokalu lub miejsca postojowego;
  - 3) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie mienia Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych;
  - 4) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów;
  - 5) uaktualniać, uzupełniać lub potwierdzać dane objęte deklaracją członkowską, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 1 statutu, w każdym przypadku nastąpienia zmiany tych danych, a także w przypadku wystąpienia przez Spółdzielnię do członka o dokonanie takiej aktualizacji, uzupełnienia lub potwierdzenia;
  - 6) uiszczać terminowo opłaty za eksploatację i utrzymanie lokalu lub miejsca postojowego i świadczenia na fundusz remontowy, zgodnie z postanowieniami statutu;

- 7) zawiadomić Spółdzielnię w terminie tygodnia o zmianie liczby osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu przez okres co najmniej dwóch miesięcy;
  - 8) zawiadomić Spółdzielnię w terminie tygodnia o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu lub jego części, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni;
  - 9) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii bądź dokonania przeglądu, na zasadach opisanych w § 16 statutu.
2. Członek wykonuje również inne obowiązki określone w przepisach prawa, statucie, regulaminach i innych uchwałach organów Spółdzielni.

## **6 Zasady udostępniania dokumentów**

### **§ 11.**

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 każdy członek Spółdzielni ma prawo zaznajamiania się lub otrzymania odpisów (pkt 1) lub kopii (pkt 2-7), w terminie do siedmiu dni roboczych od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 3, następujących dokumentów:
  - 1) statutu i regulaminów;
  - 2) uchwał organów Spółdzielni;
  - 3) protokołów obrad organów Spółdzielni wraz z załącznikami, a w szczególności nagrań z przebiegu posiedzeń tych organów;
  - 4) protokołów lustracji i zaleceń polustracyjnych;
  - 5) rocznych sprawozdań finansowych, sprawozdań Rady Nadzorczej, sprawozdań Zarządu z działalności Spółdzielni oraz okresowych sprawozdań z wykonania planu gospodarczo-finansowego;
  - 6) umów zawieranych z osobami trzecimi;
  - 7) faktur;
  - 8) innych dokumentów.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 6 i 8, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie wraz z podaniem uzasadnienia, podstawy prawnej oraz pouczenia o możliwości i terminie złożenia przez członka wniosku do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych dokumentów.
3. Dokumenty, o których mowa w ust. 1 pkt 2-8, z zastrzeżeniem ust. 2, są udostępniane członkom na pisemny wniosek, w następujący sposób:
  - 1) do wglądu w biurze Spółdzielni;
  - 2) do samodzielnego wykonania fotokopii w biurze Spółdzielni;
  - 3) w postaci kserokopii;
  - 4) na elektronicznym nośniku danych;
  - 5) pocztą elektroniczną na wskazany we wniosku członka adres poczty elektronicznej.

4. Jeżeli jest to konieczne dokumenty, o których mowa w ust. 1 pkt 2-3 i 6-8, są udostępniane po anonimizacji, tj. po usunięciu danych podlegających ochronie na podstawie przepisów prawa. Anonimizacja winna być przeprowadzana w taki sposób, aby wykreślenie danych nie zniekształcało treści samego dokumentu.
5. Jeżeli w związku ze złożonym wnioskiem, o którym mowa w ust. 3, Spółdzielnia ma ponieść dodatkowe koszty związane ze wskazanym we wniosku sposobem udostępnienia dokumentu lub koniecznością przekształcenia dokumentu w formę wskazaną we wniosku, Spółdzielnia może pobrać od członka opłatę w wysokości odpowiadającej tym kosztom.
6. Zasady ustalania kosztów, tryb pobierania i wysokość opłat określa Rada Nadzorcza w trybie uchwały, przy czym wysokość tych opłat nie może przekraczać kosztów zwykłego zużycia w tym celu materiałów eksploatacyjnych i urządzeń oraz kosztów osobowych.
7. Udostępnianie dokumentów, o których mowa w ust. 1, następuje w sposób i w formie zgodnej z wnioskiem. Jeżeli środki techniczne, którymi dysponuje Spółdzielnia uniemożliwiają udostępnienie dokumentu w sposób i w formie określonej we wniosku, Spółdzielnia powiadamia wnioskodawcę o przyczynach braku możliwości jego udostępnienia i wskazuje, w jaki sposób lub w jakiej formie dokument może być udostępniony w terminie, o którym mowa w ust. 1.

## **§ 12.**

Spółdzielnia prowadzi własną stronę internetową, na której udostępnia dokumenty, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 1-5 statutu oraz inne informacje, których zamieszczenie jest wymagane przez obowiązujące przepisy prawa i statut.

## ***IV PRZEPISY OGÓLNE DOTYCZĄCE LOKALI***

### ***1 Opłaty związane z lokalem***

## **§ 13.**

1. Do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu obowiązani są:
  - 1) członkowie, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali;
  - 2) osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, z zastrzeżeniem § 84 ust. 1 pkt 3 i 4 statutu.
2. Członkowie będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Właściciele lokali niebędący członkami są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem

- nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie, z zastrzeżeniem § 84 ust. 1 pkt 3 i 4 statutu.
4. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w ust. 1-3, powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członkowi lub osobie niebędącej członkiem.
  5. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3, odpowiadają solidarnie z członkami, właścicielami lokali niebędącymi członkami lub osobami niebędącymi członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali:
    - 1) osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu;
    - 2) osoby faktycznie korzystające z lokalu- przy czym odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
  6. W przypadku zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w ust 1-3, na pisemne żądanie Spółdzielni członek obowiązany jest podać dane osób (imię i nazwisko, PESEL) solidarnie odpowiedzialnych za zobowiązania, opisanych w ust. 5, wraz ze wskazaniem okresu zamieszkiwania lub korzystania z lokalu przez te osoby.
  7. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3, przeznacza się wyłącznie na cele, określone w tych postanowieniach statutu.
  8. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka, właściciela lokalu niebędącego członkiem lub osoby niebędącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
  9. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-3, co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności: energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić wskazane w zdaniu pierwszym osoby, co najmniej na dwa tygodnie przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat w każdym ze wskazanych w zdaniach poprzedzających niniejszego ustępu przypadków wymaga uzasadnienia na piśmie.
  10. Członkowie, osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości, przy czym nie dotyczy to opłat niezależnych od Spółdzielni. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
  11. Od niewpłaconych w terminie opłat, o których mowa w ust. 1-3, Spółdzielni należą się odsetki ustawowe zgodnie z obowiązującymi przepisami.
  12. Spółdzielnia obowiązana jest co najmniej raz w roku, zgodnie z prowadzoną polityką rachunkowości, przysyłać członkom oraz osobom niebędącym członkami informację o wysokości ich salda opłat za lokale.
  13. Spółdzielnia co sześć miesięcy umieszcza w gablocie na klatkach schodowych każdego budynku mieszkalnego zestawienie zadłużenia danego budynku z tytułu opłat za lokale,

z wyszczególnieniem kwoty zadłużenia i liczby zadłużonych lokali. Na stronie internetowej Spółdzielnia zamieszcza zestawienie wszystkich zadłużonych budynków.

#### **§ 14.**

Opłaty, o których mowa w § 13 ust. 1-3 statutu, wnosi się co miesiąc z góry do piętnastego dnia każdego miesiąca.

#### **§ 15.**

1. Członkowie uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z działalności, o której mowa w ust. 1 na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

### ***2 Obowiązek udostępnienia i sposób korzystania z lokalu***

#### **§ 16.**

1. Osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana:
  - 1) w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody - niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii; Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale, jeżeli osoba korzystająca z lokalu jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu. W przypadku, gdy otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół;
  - 2) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
    - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, jak również w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka albo osobę niebędącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem,
    - b) kontroli sprawności zainstalowanych urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
    - c) jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy- udostępnić ten lokal bądź budynek w celu wykonania koniecznych robót.
2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż dwanaście miesięcy.

3. W okresie używania lokalu zamiennego członek bądź osoba niebędąca członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciel lokalu niebędący członkiem, wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

### **§ 17.**

1. Rada Nadzorcza określa warunki utrzymania higieny i estetyki budynków i ich otoczenia, a także ochrony mienia Spółdzielni w regulaminie porządku domowego.
2. Osoby, którym przysługują prawa do lokali jak również osoby, które wywodzą od członków prawa do korzystania z lokali, obowiązane są:
  - 1) korzystać z lokali zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 2) przestrzegać regulaminu porządku domowego.

## **V TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

### **§ 18.**

1. Członkowi może przysługiwać:
  - 1) prawo odrębnej własności lokalu albo udział we współwłasności tego prawa, w tym lokalu stanowiącego garaż wielostanowiskowy;
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo udział w tym prawie;
  - 3) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 4) spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali objętych własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

### ***1 Prawo odrębnej własności lokalu***

### **§ 19.**

Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do korzystania z lokalu z wyłączeniem osób trzecich, zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem z zastrzeżeniem przepisów statutu i ustaw, a także do współposiadania i współkorzystania z nieruchomości wspólnej, oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na zasadach określonych w ustawie i statucie. Odrębna własność lokalu powstaje z chwilą wpisu do księgi wieczystej.

## **§ 20.**

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy zadania inwestycyjnego, przypadających na zrealizowany w ramach zadania inwestycyjnego lokal.
2. W razie sfinansowania części wkładu budowlanego z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy budynku, w którym znajduje się lokal członka, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na ten lokal.
3. Wkład budowlany w wysokości wynikającej z ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego w ramach którego zrealizowany został lokal członka, członek Spółdzielni obowiązany jest wnieść w całości przed ustanowieniem i przeniesieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu.

## **§ 21.**

Właściciel lokalu niebędący członkiem może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu, przy odpowiednim zastosowaniu art. 42 Prawa spółdzielczego.

## **§ 22.**

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługującym członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami. Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

## **§ 23.**

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem poniższych.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami, z zastrzeżeniem § 22 statutu.
3. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzanie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem § 22 statutu.

4. Przepisów ustawy o własności lokali dotyczących wspólnoty mieszkaniowej i zebrania właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
5. Uchwałę, o której mowa w art. 27 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

#### **§ 24.**

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danych nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

#### **§ 25.**

Do miejsc postojowych związanych z ułamkowymi udziałami we współwłasności garażu wielostanowiskowego stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące prawa odrębnej własności lokali.

## ***2 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu***

#### **§ 26.**

1. Członkowie Spółdzielni, którym w dniu 31 lipca 2007 r. przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na podstawie dotychczasowych przepisów, zachowują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa o zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.



6. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

### **§ 27.**

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 13 ust. 1 oraz § 15 statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd, na wniosek Rady Nadzorczej, może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Osobie, której lokal został sprzedany, w sposób określony w zdaniu pierwszym, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
2. W wypadkach gdy przepisy przewidują wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
3. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 2, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy na zasadach określonych w § 79 i 80 statutu.

### **§ 28.**

1. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka albo osoby niebędącej członkiem całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, jeśli nie jest związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

### **§ 29.**

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu albo osoby niebędącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo

do tego lokalu.

### **§ 30.**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 13 ust. 1 statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę.

### **§ 31.**

1. Przepisy statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio do prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.
2. Na pisemne żądanie członka, albo osoby niebędącej członkiem którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu i po spełnieniu warunków określonych w § 30 ust. 1 statutu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.

## ***3 Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego***

### **§ 32.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia z członkiem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, mocą której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie. Umowa, o której mowa w zdaniu pierwszym powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

### **§ 33.**

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego, który wnosi członek, stanowi różnicę między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, jeśli nie jest związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
4. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

### **§ 34.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w następujących przypadkach:
  1. z chwilą ustania członkostwa z zastrzeżeniem, że w wypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków;
  - 2) gdy Spółdzielnia podejmie uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, chyba że uchwała dotyczy tylko jednego z małżonków pozostających członkami.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w stosunku do członka, przy czym, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, wobec jednego albo obojga małżonków, z następujących przyczyn:
  - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub

- 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 13 ust. 1 statutu, za co najmniej sześć miesięcy.
3. O wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub ustaniu członkostwa w stosunku do osoby pozostającej w związku małżeńskim Spółdzielnia zawiadamia także współmałżonka tej osoby.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy prawa spółdzielczego o uchwale o wykluczeniu członka ze spółdzielni i § 53 statutu. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, na zasadach określonych w § 79 i 80 statutu.
6. Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

### **§ 35.**

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem powinien złożyć deklarację członkowską w terminie trzech miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż sześć miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

### **§ 36.**

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis § 35 ust. 2 statutu stosuje się odpowiednio.
2. Postanowienie ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
3. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności zachowawczych przez małżonków po ustaniu małżeństwa, o których mowa w § 35 statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.

4. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 34 statutu lub w następstwie niedokonania czynności zachowawczych przez małżonka niebędącego członkiem, o których mowa w ust. 1, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują osobom bliskim.
5. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 3 i 4, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną w wyniku przeprowadzonego przetargu na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, na zasadach określonych w § 79 i 80 statutu.

### **§ 37.**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zawiera z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa;
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w § 13 ust. 1 statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę.

## **4 Najem i dzierżawa**

### **§ 38.**

1. Spółdzielnia może zawierać odpowiednio umowy najmu lub dzierżawy:

- 1) lokalu;
  - 2) pomieszczenia gospodarczego;
  - 3) powierzchni wspólnych;
  - 4) miejsca postojowego;
  - 5) części terenu.
2. Na zawarcie umowy najmu lub dzierżawy Spółdzielnia organizuje przetarg, o którym mowa w § 79 i 81 statutu.
  3. Przedmiot najmu lub dzierżawy, prawa i obowiązki stron, okres najmu lub dzierżawy oraz wysokość opłat związanych z najmem lub dzierżawą, są określone w pisemnej umowie, którą Zarząd zawiera zgodnie z wytycznymi wynikającymi z uchwalonych przez Radę Nadzorczą szczegółowych zasad gospodarowania lokalami, pomieszczeniami gospodarczymi, powierzchniami wspólnymi, miejscami postojowymi i terenami.
  4. Warunkiem podpisania umowy najmu lub dzierżawy jest wniesienie kwoty będącej zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń Spółdzielni w stosunku do najemcy lub dzierżawcy z tytułu zawartej umowy najmu lub dzierżawy (kaucja).
  5. Kaucja, o której mowa w ust. 4 nie może być niższa niż jednokrotność miesięcznego czynszu ustalonego w zawieranej przez Spółdzielnię umowie najmu lub dzierżawy.
  6. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może nieodpłatnie użyczyć posiadane składniki majątkowe, o których mowa w ust. 1, za zgodą 2/3 składu Rady Nadzorczej, przy czym dotyczyć to może wyłącznie wydarzeń lub imprez organizowanych przez Spółdzielnię, a także innych inicjatyw kulturalnych, oświatowych i społecznych.

### **§ 39.**

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę.

## **VI USTANIE CZŁONKOSTWA I ROZLICZENIA**

### **1 Ustanie członkostwa**

#### **§ 40.**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka za wypowiedzeniem;
- 2) wykluczenia członka ze Spółdzielni;
- 3) wykreślenia członka z rejestru członków;
- 4) śmierci członka lub ustania osoby prawnej;
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w § 34 ust. 2 statutu.

#### **§ 41.**

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym, pod rygorem nieważności, wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia. Na wniosek członka, Zarząd może w szczególnie uzasadnionych przypadkach okres ten skrócić.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na cofnięcie wypowiedzenia, nie później jednak niż na tydzień przed upływem okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 2.

#### **§ 42.**

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
2. Podstawę wykluczenia stanowi:
  - 1) zawinione niewykonywanie zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni;
  - 2) poważne naruszenie podstawowych zasad współżycia społecznego;
  - 3) długotrwałe, uporczywe naruszanie postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
  - 4) uporczywe lub uciążliwe naruszanie spokoju lub porządku w miejscu zamieszkania;
  - 5) korzystanie z lokalu lub miejsca postojowego niezgodnie z jego przeznaczeniem;
  - 6) dokonywanie istotnych zmian lub przeróbek w lokalu lub miejscu postojowym bez zgody Spółdzielni w przypadku, gdy obowiązujące przepisy względnie statut wymagają uzyskania takiej zgody;
  - 7) dopuszczanie do powstania uszkodzeń lub zniszczeń urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez innych użytkowników lokali;
  - 8) działanie wbrew interesom Spółdzielni doprowadzające do szkody majątkowej;

- 9) wprowadzanie Spółdzielni w błąd w celu nabycia określonych uprawnień, osiągnięcia nieuprawnionych korzyści lub narażające Spółdzielnię na szkody.

#### **§ 43.**

1. Członek niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków.
2. Wykreślenie następuje w szczególności gdy członek:
  - 1) z przyczyn niezawinionych nie wykonuje zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni; utracił tytuł prawny do lokalu lub miejsca postojowego w Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu lub miejsca postojowego w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa;
  - 2) będąc członkiem nie został wskazany jako członek w wyniku orzeczenia sądowego lub przez Spółdzielnię w razie niewystąpienia do sądu w określonym przez Spółdzielnię terminie, w przypadkach określonych w ustawie i statucie;
  - 3) jako małżonek nieposiadający prawa do lokalu uzyskał członkostwo, a małżeństwo zostało rozwiązane i temu małżonkowi nie przypadło prawo do lokalu.

#### **§ 44.**

1. Wykluczenia albo wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza w formie uchwały, na pisemnie uzasadniony wniosek Zarządu lub co najmniej 1/3 składu Rady Nadzorczej.
2. Na posiedzenie, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia albo wykreślenia, Rada Nadzorcza wzywa zainteresowanego członka i jego pełnomocnika (jeżeli członek takiego pełnomocnika przed wezwaniem ustanowił i powiadomił Spółdzielnię o tym fakcie oraz danych takiego pełnomocnika), na co najmniej cztery tygodnie przed terminem posiedzenia.
3. Wezwanie powinno zawierać wskazanie postawionych członkowi zarzutów, informację o prawie do obecności członka i jego pełnomocnika na posiedzeniu, o którym mowa w ust. 2 i możliwości składania wyjaśnień, jak również pouczenie, że niestawiennictwo nie spowoduje wstrzymania rozpatrzenia wniosku w sprawie wykluczenia albo wykreślenia. Rada Nadzorcza ma obowiązek wysłuchać wyjaśnień zainteresowanego członka, który stawił się na posiedzenie.

#### **§ 45.**

1. O wykluczeniu, albo wykreśleniu z rejestru członków zawiadamia się zainteresowanego członka pisemnie wraz z uzasadnieniem, w ciągu dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały w sprawie wykluczenia, albo wykreślenia. Do zawiadomienia dołącza się pouczenie o trybie i terminie wniesienia odwołania. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, jakimi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje podstawy wykluczenia albo wykreślenia. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
2. Wykluczenie, wykreślenie albo uchwała o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o której mowa w § 34 ust. 2 statutu, stają się skuteczne z chwilą:



- 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia;
- 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia;
- 3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 46.**

1. Od uchwały Rady Nadzorczej zawierającej stosowne uzasadnienie, w sprawie wykluczenia lub wykreślenia, członek Spółdzielni ma prawo wnieść odwołanie do Walnego Zgromadzenia, zgodnie z postanowieniami § 53 statutu.
2. Niezależnie od postanowień ust. 1, członek ma prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia jej doręczenia wraz z uzasadnieniem.

#### **§ 47.**

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Z zastrzeżeniem postanowień statutu, jeżeli zmarły członek pozostawi więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd, przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.
3. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

## **2 Rozliczenia udziałów**

#### **§ 48.**

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka z tytułu wpłat na udziały powinno być dokonane na pisemne żądanie tych osób zgłoszone Spółdzielni, zgodnie z § 49 statutu.

#### **§ 49.**

1. Członek nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych przez niego na udziały, z zastrzeżeniem ust. 4.
2. Wypłata kwot należnych osobom określonym w § 48 statutu, z tytułu zwrotu wpłat na udziały po wygaśnięciu spółdzielczych praw do lokali, następuje pod warunkiem opróżnienia lokali przez te osoby.
3. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercą zmarłego członka z tytułu wniesionych udziałów powinno być dokonane na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni, w

terminie miesiąca od daty zatwierdzenia tego sprawozdania przez Walne Zgromadzenie, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni lub nie wystąpią przesłanki do zastosowania potrącenia wzajemnych wierzytelności, z zastrzeżeniem ust. 2 i 4.

4. Wpłaty na udziały przekraczające ilość udziałów których zadeklarowania wymaga statut obowiązujący w chwili żądania zwrotu, mogą podlegać zwrotowi na pisemne żądanie członka. Zwrot tych wpłat nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem zwrotu, oraz w wypadku, gdy jego udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni. W przypadku określonym w zdaniu drugim Spółdzielnia dokonuje stosownego zwrotu w terminie trzech miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego.
5. Udział podlegający zwrotowi nie może być wyższy od udziału wniesionego.
6. Roszczenia o wypłatę udziałów ulegają przedawnieniu z upływem trzech lat.

### **3 Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu**

#### **§ 50.**

1. Po wygaśnięciu spółdzielczych praw do lokali Spółdzielnia jest obowiązana zwrócić osobom uprawnionym wartość rynkową lokali na zasadach i w terminach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w § 51 i 52 statutu.
2. Wypłata kwot należnych osobom określonym w ust. 1 z tytułu wartości rynkowej lokali po wygaśnięciu spółdzielczych praw do lokali, następuje pod warunkiem opróżnienia lokali przez te osoby.

#### **§ 51.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 2 i 4, przy czym przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej zbywany lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię na zasadach określonych w § 79 i 80 statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - również kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu po potrąceniu należności wymienionych w ust. 2 oraz z tytułu ewentualnego obciążenia hipoteką wygasłego prawa, przy czym obowiązek Spółdzielni w tym zakresie powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu, o którym mowa w ust. 1.

4. Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wartości rynkowej lokalu wierzytelności przysługujących jej wobec osoby, której prawo do lokalu wygasło, w tym również z tytułu nieuiszczonych opłat za używanie lokalu.
5. Spółdzielnia dokonuje wypłaty wartości rynkowej lokalu bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w ciągu miesiąca od dnia uiszczenia ceny sprzedaży przez nabywcę wyłonionego w drodze przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, o którym mowa w ust. 1.

## **§ 52.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 2, przy czym przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej zbywany lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami § 79 i 80 statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 37 ust. 1 pkt 1 statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 13 ust. 1 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Spółdzielnia dokonuje wypłaty wartości rynkowej lokalu bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w ciągu miesiąca od dnia uiszczenia ceny sprzedaży przez nabywcę wyłonionego w drodze przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu, o którym mowa w ust. 1.
4. Rozliczeń, o których mowa w niniejszym paragrafie nie dokonuje się w przypadku uwzględnienia roszczeń, o których mowa w § 36 ust. 3 i 4 statutu.

## **VII POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

### **§ 53.**

1. Postępowanie wewnętrzne reguluje właściwość organów Spółdzielni i sposób rozstrzygnięcia w Spółdzielni w tym postępowaniu spraw wynikających ze stosunku członkostwa, tj. wykluczenia, wykreślenia oraz odmowy przyjęcia w poczet członków Spółdzielni.
2. W sprawach wskazanych w ust.1 uprawnionemu przysługuje prawo odwołania się od uchwały właściwego organu Spółdzielni, w terminie miesiąca od dnia doręczenia uchwały wraz z uzasadnieniem. Odwołanie należy składać do:
  - 1) Rady Nadzorczej - w przypadku uchwały Zarządu;
  - 2) Walnego Zgromadzenia - w przypadku uchwały Rady Nadzorczej.

3. Odwołanie od uchwały Zarządu podlega rozpoznaniu na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej, nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia wniesienia przez uprawnionego. O terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma zostać rozpatrzone odwołanie, odwołujący się jest zawiadamiany na dwa tygodnie przed tym posiedzeniem.
4. Odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej podlega rozpoznaniu na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia przez odwołującego się. Odwołanie złożone na miesiąc i krócej przed terminem Walnego Zgromadzenia, podlega rozpoznaniu na kolejnym po nim następującym posiedzeniu Walnego Zgromadzenia.
5. O terminie posiedzenia Walnego Zgromadzenia na którym ma zostać rozpatrzone odwołanie, odwołujący się powinien być zawiadomiony pisemnie, co najmniej na trzy tygodnie przed tym terminem.
6. W przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w § 46 ust. 2 statutu, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
7. W przypadku wniesienia odwołania od uchwały Zarządu lub Rady Nadzorczej odwołujący się ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je osobiście lub przez pełnomocnika.
8. Jeżeli we wniesionym odwołaniu odwołujący się przedstawi nowe fakty i dowody nieznanne przy pierwszym rozpatrzeniu sprawy - Zarząd lub Rada Nadzorcza mogą zmienić (w przypadku odmowy przyjęcia w poczet członków Spółdzielni) lub uchylić (w przypadku wykluczenia albo wykreślenia członka) podjętą uchwałę, o ile decyzja w tym zakresie będzie zgodna z wnioskiem odwołującego się, nie przekazując odwołania organowi Spółdzielni właściwemu do jego rozpatrzenia.
9. Spółdzielnia jest obowiązana doręczyć odwołującemu się odpis uchwały właściwego organu odwoławczego wraz z uzasadnieniem w terminie trzech tygodni od dnia podjęcia uchwały przez ten organ.
10. Prawo do złożenia odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
11. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
12. Wszelkie pisma, w tym uchwały, w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym są wysyłane przesyłką rejestrowaną.
13. Decyzje podjęte przez właściwe zgodnie ze statutem organy Spółdzielni w postępowaniu odwoławczym mają charakter ostateczny w wewnątrzspółdzielczym toku postępowania.

## **VIII ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **1 Postanowienia ogólne**

#### **§ 54.**

Organami Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie;
2. Rada Nadzorcza;
3. Zarząd.

#### **§ 55.**

1. Uchwały organów Spółdzielni podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba że przepisy lub statut przewidują surowsze wymagania.
2. Protokoły z obrad organów Spółdzielni są jawne dla członków, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej i przechowywane w Spółdzielni przez okres co najmniej piętnastu lat.

### **2 Walne Zgromadzenie**

#### **§ 56.**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie nie może być podzielone na części.
3. Walne Zgromadzenie odbywa się na terenie Dzielnicy Ursynów m. st. Warszawy.
4. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków oraz wszystkie organy Spółdzielni.
5. Tryb zwoływania i obradowania Walnego Zgromadzenia, przeprowadzania wyborów i podejmowania uchwał, powoływania komisji w zakresie nieuregulowanym w statucie określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 57.**

1. Osoby fizyczne będące członkami Spółdzielni mają prawo uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnikiem może być jedynie wstępny (np. rodzic), pełnoletni zstępny (np. dziecko), rodzeństwo lub małżonek członka.
2. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
4. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez przedstawicieli ustawowych.

5. Pełnomocnictwo powinno pod rygorem nieważności:
  - 1) zostać udzielone na piśmie, z podpisem poświadczonym notarialnie lub przez upoważnionego pracownika Spółdzielni;
  - 2) określać stopień pokrewieństwa z członkiem udzielającym pełnomocnictwa;
  - 3) zostać złożone w biurze Spółdzielni najpóźniej na trzy dni przed obradami Walnego Zgromadzenia.
6. Osoba składająca pełnomocnictwo ma obowiązek okazać do wglądu upoważnionemu pracownikowi Spółdzielni właściwe odpisy aktów stanu cywilnego, w celu potwierdzenia spełnienia warunków o których mowa w ust. 1.
7. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka, a członek, który uczestniczy w Walnym Zgromadzeniu, nie może zostać pełnomocnikiem innego członka.
8. Członek Zarządu, jak również pracownik Spółdzielni nie mogą być pełnomocnikami na Walnym Zgromadzeniu.

### **§ 58.**

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie (tzw. nadzwyczajne) także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej;
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków.
3. Walne Zgromadzenie odbywa się w sobotę, z wyłączeniem dni, w których przypada:
  - 1) zgodnie z rozporządzeniem właściwego ministra ds. oświaty:
    - a) zimowa przerwa świąteczna,
    - b) ferie zimowe w woj. mazowieckim,
    - c) wiosenna przerwa świąteczna,
    - d) ferie letnie;
  - 2) dzień wolny od pracy na podstawie właściwych przepisów prawa;
  - 3) pierwsza sobota poprzedzająca lub następująca po dniach określonych w pkt 1 i 2.
4. Żądanie zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, o którym mowa w ust. 2, Zarząd zwołuje w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania, wówczas ograniczenie o którym mowa w ust. 3 pkt 1 lit. d nie ma zastosowania.
6. Jeżeli Zarząd nie dopełni obowiązku, o którym mowa w ust. 5, Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

### **§ 59.**

1. Proponowany porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd obowiązany jest przedstawić na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie do zapoznania się z tymi dokumentami zawiadamia się w formie pisemnej

wszystkich członków Spółdzielni (jak również związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajową Radę Spółdzielczą), na co najmniej trzy tygodnie przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, poprzez zamieszczenie informacji na stronie internetowej Spółdzielni, wywieszenie ogłoszeń na drzwiach wejściowych do budynku, gablotach klatkowych oraz w biurze Spółdzielni. Dodatkowe formy zawiadamiania leżą w gestii Rady Nadzorczej.

3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, są wykładane w biurze Spółdzielni oraz umieszczane na stronie internetowej Spółdzielni na co najmniej dwa tygodnie przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do piętnastu dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej dziesięciu członków oraz zawierać dane członków: imiona i nazwiska, adresy, numery członkowskie i własnoręczne, czytelne podpisy.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na trzy dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, Zarząd obowiązany jest uzupełniony porządek obrad podać do wiadomości członkom Spółdzielni na dziesięć dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, poprzez zamieszczenie zawiadomienia na stronie internetowej Spółdzielni oraz wywieszenie zawiadomień na drzwiach wejściowych do budynków mieszkalnych, gablotach klatkowych i w biurze Spółdzielni.
7. Zarząd jest obowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
8. W przypadku przerwania obrad Walnego Zgromadzenia datę kontynuacji ustala uchwała Walnego Zgromadzenia. Zarząd jest obowiązany do poinformowania o terminie kontynuacji obrad. Zawiadomienie o terminie kontynuacji i niewyczerpanej części porządku obrad Walnego Zgromadzenia następuje w trybie określonym w ust. 2.

## **§ 60.**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni;
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu i członkom Rady Nadzorczej;
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości;

- 5) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
- 6) uchwalanie i zmiany regulaminów Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, a także innych regulaminów, o ile statut tak stanowi;
- 7) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
- 8) uchwalanie zmian statutu;
- 9) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego, przystąpienia do innych organizacji gospodarczych i występowania z nich oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- 11) wybór delegatów i ich zastępców na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
- 13) podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszy Spółdzielni niewymienionych w statucie;
- 14) odwoływanie członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium; Rada Nadzorcza nie może przywrócić na stanowisko odwołanego przez Walne Zgromadzenie członka Zarządu;
- 15) odwoływanie członków Rady Nadzorczej, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium;
- 16) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej;
- 17) powołanie i odwołanie komisji, o których mowa w § 62 ust. 2 statutu.

### **§ 61.**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie i statucie. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu lub Rady Nadzorczej, któremu nie udzielono absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na Walnym Zgromadzeniu członków.
3. W sprawach:
  - 1) likwidacji Spółdzielni;
  - 2) przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni;
  - 3) zbycia nieruchomości- do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło co najmniej pięć procent ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
4. Większość kwalifikowana wymagana jest w wysokości:



- 1) 3/4 oddanych głosów - dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni oraz przywróceniu działalności Spółdzielni w przypadku uprzedniego postawienia jej w stan likwidacji na zasadach określonych w prawie spółdzielczym;
  - 2) 2/3 oddanych głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu, zbyciu nieruchomości;
  - 3) 3/5 oddanych głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie regulaminu Walnego Zgromadzenia lub regulaminu Rady Nadzorczej.
5. Głosowanie w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie, mandatami, z zastrzeżeniem ust. 6.
6. Głosowanie w sposób tajny odbywa się na wniosek co najmniej 1/4 obecnych na Walnym Zgromadzeniu członków oraz w sprawach:
- 1) udzielenia absolutorium członkom Zarządu i Rady Nadzorczej;
  - 2) odwołania członka Zarządu;
  - 3) wyboru bądź odwołania członka Rady Nadzorczej.

## **§ 62.**

1. Walne Zgromadzenie wybiera spośród obecnych członków, w zależności od potrzeb, następujące komisje:
  - 1) mandatowo-skrutacyjną;
  - 2) wyborczą,- w liczbie co najmniej trzech osób.
2. Walne Zgromadzenie na zgłoszony przez członka wniosek może powołać następujące komisje:
  - 1) rewizyjną - w składzie od trzech do pięciu osób, której zadaniem jest przygotowanie raportu na temat dotyczący funkcjonowania Spółdzielni określony uchwałą Walnego Zgromadzenia i przedstawienie go na kolejnym Walnym Zgromadzeniu;
  - 2) statutową - w składzie od trzech do pięciu osób, której zadaniem jest przygotowanie projektu ewentualnych zmian statutu proponowanych do przyjęcia na kolejnym Walnym Zgromadzeniu. Komisja statutowa obowiązana jest do rozpatrywania wszystkich zgłaszanych i podpisanych przez członków wniosków.
3. Członkowie komisji, o których mowa w ust. 2 mają prawo dostępu do wszelkich informacji i dokumentów niezbędnych do wykonania zadań określonych w uchwale Walnego Zgromadzenia.
4. Komisje, o których mowa w ust. 2, działają do czasu wykonania powierzonych zadań, jednak nie dłużej niż do podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o ich odwołaniu.
5. Zakres prac oraz tryb obradowania komisji, o których mowa w ust. 2 określa właściwa uchwała Walnego Zgromadzenia, a w sprawach nieuregulowanych uchwałą zastosowanie mają odpowiednie postanowienia regulaminu Walnego Zgromadzenia.

## **§ 63.**

1. W przypadku, gdy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdzie się punkt o wyborze członka lub członków Rady Nadzorczej zawiadomienie, o którym mowa w § 59 ust. 2 statutu, powinno dodatkowo zawierać informację o możliwości zgłaszania

- kandydatów na członków Rady Nadzorczej najpóźniej na dziesięć dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. W przypadku, gdy w uzupełnionym porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdzie się punkt o wyborze członka lub członków Rady Nadzorczej zawiadomienie, o którym mowa w § 59 ust. 6 statutu, powinno dodatkowo zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej najpóźniej na siedem dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
  3. Warunkiem udziału w wyborach do Rady Nadzorczej jest złożenie zgłoszenia zawierającego:
    - 1) imię i nazwisko, adres, nr obszaru wyborczego, nr członkowski;
    - 2) życiorys zawierający m.in. informację o wykształceniu i kwalifikacjach zawodowych oraz o liczbie i czasie kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej;
    - 3) pisemną zgodę osoby zgłoszonej na kandydowanie;
    - 4) pisemne poparcie przez co najmniej dwudziestu członków zawierające dane członków: imiona i nazwiska, adresy, numery członkowskie i własnoręczne, czytelne podpisy;
    - 5) pisemną informację dotyczącą prowadzenia przez niego lub najbliższą rodzinę (tj. współmałżonek, dzieci, rodzice, rodzeństwo) odpłatnej działalności na rzecz Spółdzielni (bez względu na formę, czas i okres prowadzenia takiej działalności) lub pisemne oświadczenie o nieprowadzeniu przez niego oraz najbliższą rodzinę takiej działalności;
    - 6) zaświadczenie z Krajowego Rejestru Karnego;
    - 7) oświadczenie o treści: „(nie) toczy się przeciwko mnie postępowanie karne, posiadam pełną zdolność do czynności prawnych oraz korzystam w pełni z praw publicznych”;
    - 8) pisemną informację o nieprowadzeniu lub prowadzeniu sporu sądowego ze Spółdzielnią wraz opisem, czego ten spór dotyczy;
    - 9) oświadczenie o zaleganiu lub niezaleganiu z opłatami, o których mowa w § 13 ust. 1-3 statutu.
  4. Zgłoszenia kandydatów do Rady Nadzorczej (za ich pisemną zgodą) są publikowane na stronie internetowej Spółdzielni oraz dostępne do wglądu w biurze Spółdzielni na co najmniej pięć dni przed Walnym Zgromadzeniem, a także w trakcie Walnego Zgromadzenia.
  5. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o odwołaniu członka Rady Nadzorczej, który utracił zdolność do czynności prawnych, został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwo popełnione umyślnie lub przestępstwo karno skarbowe lub podał nieprawdziwe dane w oświadczeniach, o których mowa w ust. 3.

#### **§ 64.**

1. Członkowie w wyborach równych i bezpośrednich mają prawo wybierania członków Rady Nadzorczej spośród nieograniczonej liczby kandydatów będących członkami Spółdzielni, przy czym z każdego obszaru wyborczego Spółdzielni w skład Rady Nadzorczej wybierany jest co najmniej jeden kandydat z zastrzeżeniem ust. 5 i 6.
2. Liczbę obszarów wyborczych oraz ich zakres terytorialny określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

3. Podstawą zaliczenia do obszaru wyborczego danego członka jest miejsce położenia lokalu bądź miejsca postojowego, do którego danemu członkowi przysługuje prawo. Jeżeli członkowi przysługuje jednocześnie więcej niż jeden tytuł prawny do lokali lub miejsc postojowych położonych na terenie Spółdzielni, podstawę zaliczenia do określonego obszaru wyborczego stanowi w kolejności:
  - 1) miejsce położenia lokalu mieszkalnego, który jest miejscem zamieszkania tego członka, wskazanym zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 1 statutu;
  - 2) w przypadku posiadania kilku lokali mieszkalnych i niezamieszkiwania w żadnym z nich, miejsce położenia lokalu, który został nabyty najwcześniej;
  - 3) w przypadku braku lokalu mieszkalnego - miejsce położenia lokalu użytkowego członka, a w przypadku posiadania kilku lokali użytkowych - miejsce położenia lokalu, który został nabyty najwcześniej;
  - 4) w przypadku braku lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego - położenie miejsca postojowego, a w przypadku posiadania kilku miejsc postojowych - położenie miejsca postojowego, które członek nabył najwcześniej.
4. W przypadku niewymienionym w ust. 3 o przypisaniu członka do obszaru wyborczego decyduje Rada Nadzorcza podejmując stosowną uchwałę.
5. Na członków Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy w wyniku wyborów uzyskali:
  - 1) kolejno największą liczbę ważnie oddanych głosów spośród wszystkich kandydatów w danym obszarze wyborczym, oraz
  - 2) co najmniej dwadzieścia procent wszystkich ważnie oddanych głosów.
6. W sytuacji gdy:
  - 1) w wyniku wyborów, dwóch lub więcej kandydatów z tego samego obszaru wyborczego otrzyma równą liczbę głosów uprawniających do uzyskania mandatu i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby dostępnych do obsadzenia mandatów, zarządza się dodatkowe głosowanie, w którym biorą udział tylko kandydaci, którzy uzyskali równą liczbę głosów; w razie powtórznego uzyskania takiej samej liczby głosów - o wyborze do Rady Nadzorczej decyduje dłuższy staż członkowski w Spółdzielni;
  - 2) z danego obszaru wyborczego nie wyłoniono żadnego kandydata, lub liczba obszarów wyborczych jest mniejsza od liczby mandatów, mandat otrzymuje kandydat z kolejno największą liczbą głosów spośród kandydatów ze wszystkich obszarów wyborczych. Zasadę tę stosuje się aż do uzupełnienia składu Rady Nadzorczej określonej w statucie z zastrzeżeniem, że z żadnego obszaru wyborczego nie mogą być wybrane do Rady Nadzorczej więcej niż trzy osoby.

## **§ 65.**

Z przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie dwudziestu jeden dni od daty Walnego Zgromadzenia protokół, w sposób określony w regulaminie Walnego Zgromadzenia.

## **§ 66.**

1. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

2. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
3. O treści uchwały podjętej w sprawie uchylecia albo utrzymania w mocy uchwały Rady Nadzorczej o pozbawieniu członkostwa Zarząd zawiadamia indywidualnie odwołującego się członka.
4. Powództwo o uchylenie uchwały może wytoczyć Zarząd lub każdy członek.
5. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Jeżeli powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli przepisy lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy, o którym mowa w ust. 6, biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia, ma moc prawną względem wszystkich członków oraz wszystkich jej organów.

### **3 Rada Nadzorcza**

#### **§ 67.**

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Każdy członek Rady Nadzorczej w celu wykonania swoich zadań ma pełny i bezpośredni dostęp do wszystkich informacji i dokumentów dotyczących Spółdzielni. Jej uprawnienie w tym zakresie nie może być ograniczane decyzjami organów Spółdzielni.
3. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają w obecności co najmniej połowy osób uprawnionych do głosowania.
4. Do uchwalenia lub zmiany regulaminów będących w kompetencji Rady Nadzorczej wymagana jest zgoda co najmniej 2/3 składu Rady Nadzorczej.

#### **§ 68.**

1. Rada Nadzorcza składa się z dziewięciu osób wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni zmniejszy się o co najmniej jeden tysiąc osób, skład Rady Nadzorczej w kolejnej kadencji ulega zmniejszeniu o dwóch członków.
3. Liczba członków ustalana jest według stanu na ostatni dzień roku kalendarzowego poprzedzającego Walne Zgromadzenie i podawana w zawiadomieniu, o którym mowa w § 59 ust. 2 statutu.

## **§ 69.**

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby uzyskujące przychody z odpłatnej działalności na rzecz Spółdzielni, jak również będące pracownikami Spółdzielni, a także które:
  - 1) są kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Spółdzielni;
  - 2) pozostają z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa, powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej lub w faktycznym pożyciu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani na wspólną trzyletnią kadencję, która kończy się wyborem nowego składu członków Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie. Nowo wybrany członek Rady Nadzorczej obejmuje funkcję z dniem wyboru.
3. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Utrata mandatu przed upływem kadencji, z zastrzeżeniem § 70 ust. 3 i 4 statutu, następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie;
  - 2) rezygnacji z funkcji;
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni;
  - 4) nawiązanie stosunku pracy ze Spółdzielnią.
5. W przypadku utraty mandatu, o której mowa w ust. 4, w skład Rady Nadzorczej do końca kadencji wchodzi osoba z obszaru wyborczego, z którego pochodził ustępujący członek Rady Nadzorczej, która uzyskała kolejno największą liczbę ważnie oddanych głosów, zgodnie z protokołem komisji wyborczej w ostatnich wyborach na Walnym Zgromadzeniu. W przypadku niemożliwości obsadzenia mandatu stosuje się odpowiednio § 64 ust. 6 pkt 2 statutu.
6. Członek Rady Nadzorczej wyłoniony w sposób określony w ust. 5 obejmuje niezwłocznie funkcję po wyrażeniu przez niego zgody.

## **§ 70.**

1. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie po upływie kadencji, przy czym nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przed dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
2. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, o którym mowa w art. 56 § 3 prawa spółdzielczego, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu takiego członka w pełnieniu przez niego czynności.
3. W przypadku określonym w ust. 2, Zarząd zwołuje nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej. Postanowienia statutu dotyczące zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia stosuje się odpowiednio.
4. W przypadku wystąpienia w stosunku do członka Rady Nadzorczej okoliczności, o których mowa w § 78 ust. 4 statutu, Zarząd zwołuje nadzwyczajne Walne Zgromadzenie

w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia uzyskania informacji stanowiących podstawę do odwołania. Postanowienia statutu dotyczące zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia stosuje się odpowiednio.

5. Jeżeli zwołane na podstawie ust. 3 i 4 nadzwyczajne Walne Zgromadzenie odwoła członka Rady Nadzorczej, uzupełnienie jej składu następuje na zasadach określonych w § 69 ust. 5 i 6 statutu.

## **§ 71.**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni oraz innych programów jej działalności, w tym działalności społecznej i kulturalnej;
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, poprzez:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c) uczestniczenie w lustracjach Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych, a także przedstawianie wyników i wniosków z lustracji po jej zakończeniu na najbliższym Walnym Zgromadzeniu,
  - d) przeprowadzanie kontroli nad sposobem realizacji przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków;
- 3) kontrola wykonania planów gospodarczo-finansowych i stanu majątkowego Spółdzielni;
- 4) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni;
- 5) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni;
- 6) rozpatrywanie poprawek do planu remontów i zatwierdzanie planu remontów;
- 7) opiniowanie projektów regulaminów i innych regulacji kierowanych do Walnego Zgromadzenia oraz uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia;
- 8) zatwierdzanie struktury organizacyjnej i liczby etatów w Spółdzielni;
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie nabywania i obciążania nieruchomości;
- 10) wybór i odwoływanie w formie uchwał członków Zarządu oraz określenie warunków ich zatrudnienia;
- 11) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;
- 12) nadzorowanie i kontrola organizowanych przez Spółdzielnię przetargów;
- 13) uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług i urządzeń Spółdzielni oraz wytycznych w sprawie zasad ustalania opłat za używanie lokali i miejsc postojowych;
- 14) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu;
- 15) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;

- 16) podejmowanie uchwał w sprawach dotyczących członkostwa w Spółdzielni w przypadkach określonych w statucie, w tym wykluczenia albo wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni oraz uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 17) rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie;
  - 18) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w przepisach i statucie;
  - 19) upoważnienie Zarządu do zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań w zakresie najwyższej sumy zobowiązań, określonej przez Walne Zgromadzenie,
  - 20) podejmowanie uchwał w sprawach zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu przez niego czynności z przyczyn określonych w § 70 ust. 2 statutu;
  - 21) podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
  - 22) wyrażenie zgody na zawarcie przez Spółdzielnię jako wynajmującego/wydzierżawiającego umów najmu lokali, powierzchni wspólnych lub dzierżawy gruntów na okres dłuższy niż trzy lata;
  - 23) podejmowanie uchwały, o której mowa w art. 27 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu, zawierające w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.

## **§ 72.**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium w składzie: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej. Prezydium nie jest władne do podejmowania uchwał ani żadnych decyzji lub wiążących zaleceń w stosunku do członków Zarządu czy pracowników Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może powołać spośród swojego składu komisje stałe, problemowe lub czasowe, których zakres działania określony jest w regulaminie Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje minimum raz w miesiącu przewodniczący lub jego zastępca albo sekretarz, a w razie ich nieobecności inny członek Rady Nadzorczej. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
4. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 składu Rady Nadzorczej lub Zarządu - w terminie dziesięciu dni od dnia pisemnego zgłoszenia wniosku.
5. Każdy członek Spółdzielni ma prawo brać udział w posiedzeniu Rady Nadzorczej, jeśli zgłosi to na co najmniej jeden dzień roboczy przed posiedzeniem Rady Nadzorczej. Zasady uczestnictwa w posiedzeniu, w tym zabierania głosu określa regulamin Rady Nadzorczej.
6. Termin posiedzenia Rady Nadzorczej wraz z porządkiem obrad powinien być umieszczony w biurze Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni na co najmniej tydzień przed terminem posiedzenia.

7. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej jej członkowie otrzymują miesięczne wynagrodzenie w poniżej ustalonej wysokości procentowej minimalnego wynagrodzenia za pracę:
  - członkowie prezydium Rady Nadzorczej - osiemdziesiąt,
  - pozostali członkowie Rady Nadzorczej - siedemdziesiąt.
9. Nieobecność członka Rady Nadzorczej na posiedzeniach Rady Nadzorczej powoduje obniżenie wysokości jego wynagrodzenia proporcjonalnie do liczby nieobecności w danym miesiącu.
10. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady Nadzorczej nie odbywa się, wynagrodzenie określone w ust. 7 członkom Rady Nadzorczej nie przysługuje.
11. W przypadku, gdy członek Rady Nadzorczej nie uzyskał absolutorium podczas obrad Walnego Zgromadzenia, otrzymywane przez niego wynagrodzenie jest zmniejszone o połowę. Zasada ta ma zastosowanie do wynagrodzenia otrzymywanego po obradach Walnego Zgromadzenia, w którym członek Rady Nadzorczej nie uzyskał absolutorium przez okres do następnego Walnego Zgromadzenia, bądź do czasu jego odwołania.

### **§ 73.**

1. Z obrad Rady Nadzorczej sporządza się protokół, który jest podpisywany przez przewodniczącego posiedzenia i sekretarza Rady Nadzorczej. W protokole tym należy oznaczyć datę posiedzenia, numer protokołu, imiona i nazwiska obecnych na posiedzeniu, porządek obrad, krótkie omówienie diskutowanych na posiedzeniu spraw oraz podjętych uchwał. Protokół z posiedzenia podlega zatwierdzeniu na najbliższym kolejnym posiedzeniu Rady Nadzorczej.
2. Zatwierdzony protokół jest dostępny w biurze Spółdzielni oraz publikowany na stronie internetowej Spółdzielni w ciągu dwóch tygodni od dnia jego zatwierdzenia.
3. Pełna treść podjętych uchwał jest dostępna w biurze Spółdzielni oraz publikowana na stronie internetowej Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od ich podjęcia.
4. Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowo tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej.

## **4 Zarząd**

### **§ 74.**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa i jego zastępcy, wybranych przez Radę Nadzorczą w drodze konkursu, w głosowaniu tajnym.
3. Kandydaci ubiegający się o stanowiska w Zarządzie nie muszą być członkami Spółdzielni, natomiast powinni spełniać następujące warunki:
  - 1) posiadać wyższe wykształcenie;
  - 2) posiadać co najmniej dziesięcioletni staż pracy, w tym co najmniej pięcioletnie na stanowisku kierowniczym;
  - 3) posiadać pełną zdolność do czynności prawnych i pełnię praw publicznych.



4. Spośród wybranych członków Zarządu przynajmniej jeden z nich musi posiadać doświadczenie w zakresie spółdzielczości mieszkaniowej.
5. Członkami Zarządu nie mogą być osoby określone w § 78 ust. 4 oraz w stosunku do których orzeczono zakaz zajmowania stanowisk kierowniczych w jednostkach sektora finansów publicznych związanych z dysponowaniem środkami publicznym.
6. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie umowy o pracę.
7. Przed zatrudnieniem wybranej osoby na członka Zarządu Spółdzielni kandydaci obowiązani są do złożenia pisemnych oświadczeń o następującej treści:
  - 1) „oświadczam, iż nie zajmuję się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności nie uczestniczę jako wspólnik lub członek władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni”;
  - 2) „oświadczam, że nie prowadzę/prowadzę spór sądowy ze Spółdzielnią”. W przypadku prowadzenia sporu, do oświadczenia dołącza się opis czego ten spór dotyczy;
  - 3) „(nie) toczy się przeciwko mnie postępowanie karne, posiadam pełną zdolność do czynności prawnych oraz korzystam w pełni z praw publicznych”, a także:
  - 4) pisemną informację dotyczącą prowadzenia przez niego lub najbliższą rodzinę (tj. współmałżonek, dzieci, rodzice, rodzeństwo) odpłatnej działalności na rzecz Spółdzielni (bez względu na formę, czas i okres prowadzenia takiej działalności) lub pisemne oświadczenie o nieprowadzeniu przez niego oraz najbliższą rodzinę takiej działalności;
  - 5) zaświadczenie z Krajowego Rejestru Karnego.
8. Członek Zarządu może zostać w każdej chwili odwołany większością głosów statutowego składu Rady Nadzorczej, jeżeli jego działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub statutem, utracił zdolność do czynności prawnych, został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwo popełnione umyślnie lub przestępstwo karno skarbowe lub podał nieprawdziwe dane na temat swojego wykształcenia i doświadczenia zawodowego oraz w oświadczeniach, o których mowa w ust. 7.

## **§ 75.**

1. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
2. Zarząd rozpatruje wnioski zgłoszone w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie; o sposobie ich realizacji powiadamia członków Spółdzielni poprzez zamieszczenie informacji na stronie internetowej Spółdzielni w terminie trzech miesięcy od daty podpisania protokołu Walnego Zgromadzenia.
3. Wnioski w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz skargi lub inne pisma składane przez członków, których załatwienie pozostaje w kompetencji Zarządu, powinny być rozstrzygane przez Zarząd w ciągu miesiąca od daty ich złożenia; w przypadkach wymagających szczegółowego postępowania wyjaśniającego w ciągu dwóch miesięcy od daty złożenia.
4. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka Spółdzielni pisemnie lub drogą elektroniczną na podany przez członka adres poczty elektronicznej. Forma dostarczenia odpowiedzi powinna być określona w piśmie

składanym przez członka, a w przypadku jej niewskazania, odpowiedź udzielana jest pisemnie.

5. Zarząd jest obowiązany do realizacji w terminie trzech miesięcy od momentu ich otrzymania wszystkich zaleceń polustracyjnych. W przypadku niemożności zrealizowania w tym terminie któregoś zalecenia, Zarząd obowiązany jest przedstawić na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej pisemne uzasadnienie takiego faktu.

## **§ 76.**

1. Zarząd podejmuje decyzje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresach między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji, w tym uchwał niezastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni;
  - 2) zgłaszanie do Rady Nadzorczej wniosków o wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków;
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonego planu i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
  - 4) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
  - 5) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz przygotowanie projektu porządku obrad;
  - 6) udzielanie pełnomocnictw, o których mowa w § 77 ust. 3 statutu;
  - 7) występowanie do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji przewidzianym w § 24 ust. 1 i § 27 ust. 1 statutu;
  - 8) zawieranie umów najmu i dzierżawy, oraz innych umów związanych z działalnością Spółdzielni;
  - 9) przedstawianie projektu planu remontów zasobów Spółdzielni;
  - 10) organizowanie przetargów w Spółdzielni.

## **§ 77.**

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu albo jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.
3. Zarząd może, po uzyskaniu uprzedniej zgody Rady Nadzorczej, udzielić jednemu z członków Zarządu lub innym osobom pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
4. Pełnomocnikiem Zarządu nie mogą być osoby, które:
  - 1) zostały skazane prawomocnym wyrokiem za przestępstwo karne lub karno skarbowe;

- 2) przy wykonywaniu czynności nadzoru lub zarządu, wyrządziły szkodę stwierdzoną prawomocnym wyrokiem sądu.
5. Prezes Zarządu jednoosobowo pełni funkcję pracodawcy wobec pracowników Spółdzielni. Prezes Zarządu może na zasadach ogólnych udzielić pełnomocnictwa do dokonania poszczególnej czynności z zakresu prawa pracy.
6. Zarząd Spółdzielni ma obowiązek niezwłocznego, tj. nie później niż w terminie dwóch tygodni od zatwierdzenia danego dokumentu, publikowania na stronie internetowej Spółdzielni: statutu, regulaminów, uchwał i protokołów organów Spółdzielni (wraz z załącznikami), protokołów lustracji. Roczne sprawozdania z działalności Spółdzielni wraz ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta dodatkowo wyklada się w lokalu Spółdzielni na co najmniej na dwa tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia.

## **5 Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu**

### **§ 78.**

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą uczestniczyć we władzach podmiotów gospodarczych mających zawarte ze Spółdzielnią umowy na dostawy i usługi. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. W skład Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą wchodzić osoby, które:
  - 1) przy wykonywaniu czynności nadzoru lub zarządu, wyrządziły szkodę stwierdzoną prawomocnym wyrokiem sądu;
  - 2) skazane zostały prawomocnym wyrokiem za przestępstwo popełnione umyślnie lub przestępstwo karno skarbowe.

## **IX PRZETARGI**

### **§ 79.**

1. Informacja o mającym się odbyć przetargu w Spółdzielni zamieszczana jest nie później niż w ciągu tygodnia od dnia podjęcia decyzji o jego zorganizowaniu:
  - 1) na stronie internetowej Spółdzielni;

- 2) na co najmniej trzech komercyjnych portalach internetowych;
  - 3) w gablotach informacyjnych budynków mieszkalnych Spółdzielni;
  - 4) w prasie lokalnej.
2. Termin na składanie ofert nie może być krótszy niż trzy tygodnie.
  3. Spółdzielnia prowadzi rejestr przetargów.
  4. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 80.**

1. Spółdzielnia organizuje przetargi, których przedmiotem są lokale lub miejsca postojowe wolne w sensie prawnym, w tym:
  - 1) na ustanowienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu i do którego nie zostały zgłoszone roszczenia, określone w art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
  - 2) na ustanowienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo.
2. Cenę wywoławczą ustala się na podstawie aktualnego operatu szacunkowego z wyceny wartości rynkowej lokalu lub miejsca postojowego, sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.
3. Przetarg organizowany jest nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, w formie pisemnego przetargu nieograniczonego.
4. Przetarg wygrywa osoba, która zaproponowała najwyższą cenę ponad cenę wywoławczą.

#### **§ 81.**

1. Na najem lub dzierżawę, o których mowa w § 38 statutu, Spółdzielnia organizuje przetarg.
2. W przypadku jednakowej oferty pierwszeństwo w najmie lub dzierżawie mają członkowie Spółdzielni.

#### **§ 82.**

1. Zarząd jest obowiązany do zorganizowania przetargu na zawarcie z osobami trzecimi umów, których wartość przekracza piętnastokrotność w przypadku umów wykonywanych cyklicznie oraz pięćdziesięciopięciokrotność w przypadku umów realizowanych jednorazowo przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za ubiegły rok. Przy umowach wykonywanych cyklicznie wartością zamówienia jest suma 12-miesięcznego zamówienia. Zasady określone w zdaniu pierwszym nie dotyczą przetargów organizowanych na najem i dzierżawę.
2. Odstąpienie od przeprowadzenia przetargów, o których mowa w ust. 1, jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu akceptacji 2/3 członków składu Rady Nadzorczej lub po dwukrotnym bezskutecznym ogłoszeniu informacji o przetargu.

## **X GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **§ 83.**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego w interesie członków i dla ich korzyści.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

### **§ 84.**

1. Działalność podstawowa Spółdzielni, związana z eksploatacją zasobów, finansowana jest zgodnie z następującymi regułami:
  - 1) opłaty wnoszone przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni - dostawy: energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów, nieczystości ciekłych mają charakter zaliczkowy i podlegają rozliczeniu na zasadach i w terminach określonych w odrębnych regulaminach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą;
  - 2) różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 5 ust. 2 statutu, a przychodami z opłat, o których mowa w § 13 ust. 1-3 statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym;
  - 3) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej;
  - 4) pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć wyłącznie na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. W pożytkach i przychodach z własnej działalności Spółdzielni nie uczestniczą osoby niebędące członkami.
2. Przez pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej rozumie się w szczególności dochody z:
  - 1) dzierżawy niezabudowanej części gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej;
  - 2) najmu pomieszczeń i innych części budynków stanowiących współwłasność wszystkich właścicieli lokali;
  - 3) umieszczania na gruncie lub wieszania na elewacjach budynku reklam;
  - 4) wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe związanych z nieruchomością wspólną.
3. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
4. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

## **§ 85.**

Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 13 ust. 1-3 statutu;
- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, o którym mowa w § 86 ust. 1 pkt 6 statutu; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

## **§ 86.**

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1) udziałowy - powstający z wpłat przez członków udziałów, odpisów na udziały członków, z podziału nadwyżki bilansowej lub innych źródeł;
  - 2) zasobowy - powstający z wpłat wpisowego dokonywanych przez członków, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł;
  - 3) zasobów mieszkaniowych - stanowiące własność Spółdzielni budynki lub lokale w budynkach, wraz z wyposażeniem technicznym oraz budowle, urządzenia budowlane i uzbrojenie terenów;
  - 4) wkładów budowlanych - powstający z wpłat wkładów budowlanych;
  - 5) wkładów mieszkaniowych - powstający z wpłat przez członków wkładów mieszkaniowych;
  - 6) remontowy - powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, na rzecz którego do świadczenia są obowiązani członkowie, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, z nadwyżki bilansowej, z kwot uzyskanych przy organizowanych przetargach, wadów utraconych wskutek niepodpisania umów o ustanowienie prawa do lokalu albo miejsca postojowego lub nieregularnego wycofania się z przetargu, darowizn osób fizycznych i prawnych.
2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w oparciu o odrębne przepisy i statut. Zasady ich tworzenia i gospodarowania określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
3. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
4. Wydatkowanie środków zakumulowanych na funduszu remontowym na inne cele niż określone w regulaminie funduszu remontowego stanowi naruszenie dyscypliny finansowej Spółdzielni.
5. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz innego majątku Spółdzielni powstałego w okresie jej działalności.
6. Zarząd Spółdzielni jest obowiązany przed corocznym Walnym Zgromadzeniem przedstawić dodatkową informację wraz z uzasadnieniem, w której zawarte byłyby następujące informacje:

- 1) szczegółowe określenie wartości księgowej i szacunkowej majątku odrębnego Spółdzielni, tj. wartości majątku Spółdzielni bez uwzględnienia lokali i miejsc postojowych należących do członków Spółdzielni;
  - 2) szczegółowe określenie, jaki dochód rocznie Spółdzielnia uzyskuje z majątku, o którym mowa w pkt 1;
  - 3) szczegółowe określenie, czy i o jaką wartość majątek, o którym mowa w pkt 1, w stosunku do poprzedniego roku zmniejszył się bądź zwiększył oraz podać przyczyny takiego stanu.
  - 4) dane dotyczące funduszu remontowego ewidencjonowanego zgodnie z § 85 pkt 2 statutu.
7. Zarząd jest obowiązany do dnia 15 stycznia każdego roku przedstawić członkom projekt rzeczowego planu remontów zasobów Spółdzielni. Projekt planu remontów oraz termin składania poprawek udostępnia się członkom w biurze Spółdzielni i umieszcza na stronie internetowej Spółdzielni. Plan remontów po rozpatrzeniu zgłoszonych przez członków poprawkach, publikowany jest na stronie internetowej oraz w budynkach, których te remonty dotyczą. Prace nie mogą rozpocząć się wcześniej niż po upływie miesiąca po publikacji planu remontów.
8. Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:
- 1) nieruchomości służące do prowadzenia przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi obiektami budowlanymi;
  - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego;
  - 3) nieruchomości niezabudowane (drogi, chodniki, place zabaw, tereny zielone, itp.).

## **XI RADA DOMU**

### **§ 87.**

1. Członkowie Spółdzielni zamieszkujący w co najmniej jednym budynku wielorodzinnym lub w co najmniej pięciu budynkach jednorodzinnych mogą utworzyć Radę Domu lub Domów (dalej jako „Rada”), będącą społecznym gospodarzem, wspierającą działania i pracę administracji Spółdzielni. Rada nie jest organem Spółdzielni.
2. Wszystkie organy Spółdzielni obowiązane są udostępniać Radzie dokumenty związane z obszarem jej działania, tj. ze zbiorczym rozliczaniem kosztów eksploatacji, konserwacji i planem remontów, na zasadach określonych w § 11 statutu. Rada jest uprawniona do zgłaszania uwag i wskazywania ewentualnych propozycji korekt w takich dokumentach.

3. Do kompetencji Rady, w sprawach budynku lub budynków, w których została powołana, należy:
  - 1) składanie wniosków w zakresie potrzeb remontowych lub konserwacyjnych oraz uzyskiwanie informacji na temat wszelkiego rodzaju prac remontowych prowadzonych w budynku i przyległym terenie;
  - 2) zgłaszanie propozycji działań w celu podniesienia estetyki nieruchomości i poprawy warunków bytowych mieszkańców;
  - 3) wyrażanie opinii na dokonywanie na budynku jakichkolwiek instalacji, w tym w szczególności anten np. telekomunikacyjnych;
  - 4) uzyskiwanie informacji o przetargach związanych z eksploatacją i utrzymaniem budynku;
  - 5) udział w rocznych przeglądach budynków;
  - 6) organizowanie dyżurów (przyjęć interesantów).
4. Rada jest wybierana przez zebranie co najmniej 1/3 mieszkańców budynku lub budynków będących członkami Spółdzielni, zamieszkałych na terenie jej działania.
5. W skład Rady mogą wchodzić jedynie członkowie Spółdzielni w liczbie od trzech do pięciu osób.
6. Szczegółowy zakres działania i organizacji Rady Domu (Domów) określa regulamin uchwalony przez Radę Domów, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.